

## JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA.

**EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO (art. 10, parágrafo único, Resolução 236, CNJ) e INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAGOA DE ITAUNA** em face de **SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, (Processo nº0042548-29.2019.8.19.0209) passado na forma abaixo:

O Doutor **MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele tiverem conhecimento e a quem interessar possa especialmente ao executado SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, eventuais locatários, ocupantes e demais interessados, na forma do Art. 886 do CPC, de que no dia **06/03/2023, às 14:00 horas**, através do site de leilões online: [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br) do Leiloeiro Público MAURICIO MARIZ, devidamente matriculado na JUCERJA sob o nº 210, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/03/2023**, no mesmo horário e portal de leilões, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50%(cinquenta por cento) da avaliação, conforme prevê o Art. 891,§ único do CPC, o **“DIREITO E AÇÃO”** sobre o bem imóvel penhorado à fls.135/138, avaliado à fls. 259, descrito a seguir: **IMÓVEL**- Apartamento 2201 do Edifício Lagoa de Itauna situado na Rua Lagoa das Garças nº 120 – Barra da Tijuca/RJ – **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Aos 08 dias do mês de novembro do ano de 2022, em cumprimento ao mandado em epígrafe, diligenciei ao local indicado, onde procedi à respectiva **AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL** descrito como: **APARTAMENTO SITUADO NA RUA LAGOA DAS GARÇAS, Nº 120 APT 2201-BARRA DA TIJUCA MEDINDO 99 M2 REGISTRADO NO 9º OFÍCIO DO RGI SOB Nº DE MATRÍCULA 263.321 CUJA INSCRIÇÃO NA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO DA PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO É 3.058.215-9. AVALIAÇÃO: TOMANDO POR BASE PESQUISA FEITA EM SITES DE IMOBILIÁRIAS ASSIM COMO O VALOR DO ITBI AVALIO O REFERIDO IMÓVEL EM R\$ 11.100,00 M2 TOTALIZANDO R\$ 1.098.900,00 tendo sido homologado o valor do bem pelo juízo na decisão de fls.293/294. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis** sob a **matrícula nº 263.321**. Constam na Certidão do 9º RGI como atos importantes os seguintes: **R-4- PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel feita por BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A em favor de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA; **AV-8- AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida por GONÇALVES PARREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS em face de PRIMUX ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA, SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e ANIBAL JOSE NOGUEIRA NEVES; **AV-9- INDISPONIBILIDADE** do imóvel decidida nos autos da ação oriunda da 41ª Vara do Trabalho (Processo nº 00104002520055010041); **R-10 – PENHORA EM PRIMEIRO GRAU** dos direitos à compra do imóvel decidida nos autos da ação movida por GONÇALVES PARREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS em face de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e outros; **R-11 – PENHORA EM SEGUNDO GRAU** dos direitos à compra do imóvel decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0368710-06.2014.8.19.0001); **R-12 – PENHORA EM TERCEIRO GRAU** dos direitos à compra do imóvel decidida no presente feito. Será transmitida a propriedade plena do bem, conforme decisão de fls. 446. **Na Prefeitura tem inscrição imobiliária nº3.058.215-9** constando débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 65.203,31 mais acréscimos legais e débitos de cotas vencidas não inscritas em dívida ativa no valor de R\$ 4.494,45 mais acréscimos legais conforme CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL nº 00-4.160.589/2023-6. **FUNESBOM**: Certidão **Positiva****

**de Débito** nº 03459875-W6/2023 no valor de R\$ 544,32 mais acréscimos legais (CBMERJ Nº 3331992-2). **DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 119.508,66 conforme planilha de Fls.300/301 em 12/2022. As certidões disponíveis e previstas no art. 254, inciso XX, da CNCGJ/TJRJ - parte Judicial (alterada pelo Provimento nº 82/2020, com vigência a partir de 07/01/2021) encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital, independentemente de sua transcrição, não se podendo alegar desconhecimento de seu teor. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do NCPC até momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (art. 902 e 903 do NCPC) ou se admitirá remição parcial para sustar leilão. Ficam cientes os interessados de que a venda se dará **LIVRE e DESEMBARAÇADA**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do § 1º, do artigo 908 do NCPC. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do CTN. O arrematante deverá apresentar em 15 dias eventuais diferenças de valores relativas às dívidas acima mencionadas para a devida liberação visando o pagamento. Não apresentadas, o valor sub-rogado será o que consta no presente edital. **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial MAURICIO MARIZ, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº210, através do portal eletrônico - site – [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br). Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão previamente (no prazo de 48 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro) ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (artºs. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ). Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. Os lanços online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. Todos os lances efetuados não são passíveis de arrependimento. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Decorrido o prazo de 72 horas após a arrematação sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. **ARREMATACÃO** – Ficam também cientes que no ato da arrematação o pagamento do preço será realizado, preferencialmente, à vista ou alternativamente, à prazo, de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% do valor ofertado, consoante art. 892, CPC, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), que deverá ser pago no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil, com a complementação dos 70% restantes no prazo de 15 (quinze) dias tudo em conformidade com os artigos 884, § único e 892 do NCPC; e custas de

cartório de 1% até o máximo permitido, comissão do leiloeiro de 5% sobre o lance a ser paga diretamente ao leiloeiro depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, nos termos do Art. 895 do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC. Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração. O valor das despesas comprovadamente realizadas para o leilão será deduzido do produto da arrematação e reembolsado ao Leiloeiro; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente. Correrão por conta do arrematante as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado. Ficam as partes intimadas das PRAÇAS por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos neste processo na forma do artº889, §único e seus incisos do NCPC. Caso o devedor, o co-proprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo assim, a exigência contida no art. 889 do NCPC. E para que para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente que será publicado no sítio do leiloeiro público: [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br) de acordo com o Art. 887, §§ 1º e 2º do CPC. Outro na integra está afixado no local de costume e nos autos acima. Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2023. Eu, Luciane Saintive Barbosa, Responsável pelo Expediente, matrícula nº 01/17434, o fiz digitar, subscrevo e assino, por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito Mario Cunha Olinto Filho.